



【考点7】抵押权★★★

（一）抵押财产的范围

财产类别		具体内容
可抵押财产	动产	① 生产设备、原材料、半成品、产品 ② 正在建造的船舶、航空器 ③ 交通运输工具
	不动产	① 建筑物和其他土地附着物 ② 正在建造的建筑物 ③ 建设用地使用权 ④ 海域使用权 ⑤ 家庭承包方式取得的土地经营权，以及通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地并经依法登记取得权属证书的土地经营权



【考点7】抵押权★★★

禁止 抵押 财产	土地权利	① 土地所有权 ② 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，法律规定可以抵押的除外
	公益目的	学校、幼儿园、医疗机构等以公益为目的的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施
	权利瑕疵	① 所有权、使用权不明或者有争议的财产 ② 依法被查封、扣押、监管的财产



【考点7】抵押权★★★

动产 浮动 抵押	主体	企业、个体工商户、农业生产经营者
	抵押物	现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品，在抵押物特定化之前可以自由转让
	生效	抵押权自抵押合同生效时设立，未经登记不得对抗善意第三人
	抵押财产的确定	抵押财产自下列情形之一发生时确定： ① 债务履行期限届满，债权未实现 ② 抵押人被宣告破产或者解散 ③ 当事人约定的实现抵押权的情形 ④ 严重影响债权实现的其他情形



【考点7】抵押权★★★

抵押中建设用地使用权与地上建筑物的关系	房地一体主义	① 以建筑物抵押，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押 ② 以建设用地使用权抵押，该土地上的建筑物一并抵押，但土地上新增建筑物不作为抵押财产
---------------------	--------	---



【考点7】抵押权★★★

抵押中建设用地使用权与地上建筑物的关系	新增建筑物、续建部分不属于抵押财产	①新增建筑物 建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。 该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。 ②续建部分 仅以建设用地使用权抵押，抵押权的效力及于土地上已有的建筑物以及正在建造的建筑物已完成部分；不包括正在建造的建筑物的续建部分以及新增建筑物。
---------------------	-------------------	--



【考点7】抵押权★★★

抵押中建设用地使用权与地上建筑物的关系	新增建筑物、续建部分不属于抵押财产	③约定续建部分属于抵押财产无效 以正在建造的建筑物抵押，抵押权的效力范围限于已办理抵押登记的部分。 当事人按照担保合同的约定，主张抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物的，人民法院不予支持。
---------------------	-------------------	--



【考点7】抵押权★★★

（二）抵押权的设立

通过法律行为设定抵押权，是抵押权取得的基本方式。

不动产抵押，登记是生效要件；动产抵押，登记是对抗要件。

1. 书面抵押合同

设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。抵押合同是要式合同。

流押条款的效力：抵押权人在债务履行期限届满前与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿。



【考点7】抵押权★★★

2.不动产抵押：登记生效

3.动产抵押：登记对抗



【考点7】抵押权★★★

（三）抵押的效力

1.抵押权的效力范围

抵押权的效力所及的标的物及于抵押物的全部，具体包括当事人设定抵押的财产、财产之从物、从权利、孳息、代位物和附合物。

抵押权所担保债权的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照其约定。



【考点7】抵押权★★★

2.抵押人的权利

(1) 抵押物的转让

①抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。

②抵押财产转让的，抵押权不受影响。



【考点7】抵押权★★★

(2) 抵押物的租赁

①抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响；

②抵押在先、租赁在后的，登记的抵押权可以对抗租赁关系。



【考点7】抵押权★★★

3.抵押权人的权利

(1) 抵押权的保全。

(2) 抵押权的处分。

抵押权人有权放弃其抵押权，即放弃就抵押物优先受偿的权利。

(3) 抵押财产扣押后孳息的收取权。

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。



【考点7】抵押权★★★

（四）动产抵押的特殊规则

1.动产抵押与正常经营活动

以动产抵押的，担保物权人不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人

【提示】即便动产抵押已经登记，也不能对抗符合法定条件的买受人。



【考点7】抵押权★★★

【提示】正常经营活动的例外

- ①购买商品的数量明显超过一般买受人；
- ②购买出卖人的生产设备；
- ③订立买卖合同的目的在于担保出卖人或者第三人履行债务；
- ④买受人与出卖人存在直接或者间接的控制关系；
- ⑤买受人应当查询抵押登记而未查询的其他情形。



【考点7】抵押权★★★

2.动产抵押权人的超级优先权

动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后十日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。



【考点7】抵押权★★★

（五）抵押权的顺位

1.同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

- （1）抵押权已登记的先于未登记的受偿；
- （2）抵押权都已登记的，按照登记的先后顺序清偿；
- （3）抵押权都未登记的，按照债权比例清偿。



【考点7】抵押权★★★

2.抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。

抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其他抵押权人产生不利影响。



【考点8】质权★★

（一）质权与抵押权

项目	抵押	质押（动产质押）
是否转移占有不同	不转移占有	转移占有
标的	不动产+动产	动产
实现方式	达不成协议的，一般需通过申请法院拍卖、变卖抵押财产	可不经司法程序而径直参照市场价格变卖质押财产或以其他方式处分质押财产
孳息收取	一般由抵押人收取	质权人收取



【考点8】质权★★

（二）动产质权

1.动产质权的设立：书面质押合同+交付

（1）书面质押合同。设立质权，当事人应当采取书面形式订立质权合同。

流质条款的效力：质权人在债务履行期限届满前与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有的，只能依法就质押财产优先受偿。

（2）质权自出质人交付质押财产时设立。

动产质押的交付方式可以是现实交付、简易交付、指示交付，不能采用占有改定的交付方式。



【考点8】质权★★

2.对质权人的效力

(1) 质物孳息的收取权

质权人有权收取质押财产的孳息，除非合同另有约定。质权人收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

(2) 妥善保管质押财产的义务。

(3) 质权的保全。

因不能归责于质权人的事由可能导致质押财产毁损或者价值明显减少，足以危害质权人权利的，质权人有权要求出质人提供相应的担保；

(4) 质押财产的返还。



【考点8】质权★★

（三）权利质权

质押财产	设立时间
动产	自出质人交付质押财产时设立
汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单	有凭证的，自权利凭证交付质权人时设立；没有凭证的，自有关部门办理出质登记时设立
基金份额、股权	自办理出质登记时设立 【口诀】 三票三单一券很自由，应收基金股权知识需登记
注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权	
应收账款	



【考点9】留置权★★★

（一）概念

留置权是指债权人**事先合法占有**债务人或第三人的**动产**，债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人或第三人的动产，并有权就该动产优先受偿的权利。此处债权人为留置权人，占有的动产为留置财产。



【考点9】留置权★★

（二）留置权的成立条件

1. 债权人合法占有债务人或第三人的动产。
2. 债权已届清偿期
3. 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系（牵连性），但企业之间留置的除外。



【考点9】留置权★★

（三）留置权的效力

1. 所担保债权的范围

留置权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、留置物保管费用和实现留置权的费用。

2. 留置物的范围

留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。



【考点9】留置权★★

【总结1】抵押VS质押VS留置

项目	抵押	质押	留置
产生方式	约定	约定	法定
公示方式	(1) 不动产登记生效; (2) 动产合同生效, 登记对抗	(1) 动产交付; (2) 权利, 有凭证的交付, 无凭证的登记;	留置权人对标的物合法的占有
标的物占有	抵押人占有	质权人占有	留置权人占有
孳息收取	一般抵押人收取, 特殊抵押权人收取	质权人收取	留置权人收取



【考点9】留置权★★

【总结2】担保物权与诉讼时效

抵押、登记生效的权利质押，债权人应当在主债权诉讼时效内主张权利；

动产质押、交付生效的权利质押、留置权，不受主债权诉讼时效的限制。



【考点9】留置权★★

【总结3】担保物权并存的效力等级

- 1.同一动产上已经设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。
- 2.同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。